

ANALYSE DES MARCHÉS FONCIERS 2016 -
NOTE DE SYNTHÈSE SUR L'ILLE-ET-VILAINE

Des marchés toujours dynamiques en Ile-et-Vilaine, notamment sur les terrains à construire

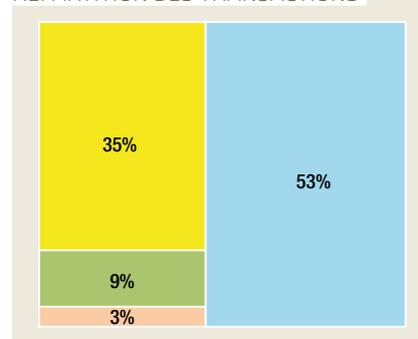
Après l'année record de 2013 sur les marchés fonciers, le nombre de transactions et les surfaces, en léger repli, restent à un niveau important avec une tendance à la hausse entre 2014 et 2016. Près de 15700 hectares ont été vendus au cours de cette période, dont près de 90% sont restés agricoles. Les terres agricoles ont atteint un niveau record en 2015, plus de 5500 hectares ont changé de main sur l'Ile-et-Vilaine.

UN PEU PLUS DE 4 500 TRANSACTIONS PAR AN DE FONCIER NON BÂTI SUR LE DÉPARTEMENT

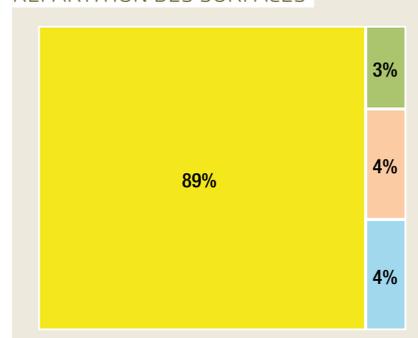
À la suite d'une année exceptionnelle en 2013 totalisant 5 150 ventes, une relative stabilité des transactions est observée à l'échelle du département entre 2014 et 2016. 4 450 mutations sont enregistrées en 2016. Plus de la moitié de ces ventes concernent des terrains constructibles et plus d'un tiers des terres agricoles. Le nombre de vente de terrains pour constituer des réserves foncières reste globalement faible.

Une variabilité est observée selon les territoires du département, tant en termes de marché foncier dominant dans les transactions, qu'en type ou en surface. À titre d'exemple, le poids des terrains urbanisables est plus important sur la métropole rennaise ou l'agglomération de Saint-Malo, alors que le marché agricole domine le secteur de Fougères ou de Redon. Cela traduit notamment la dynamique de construction sur ces territoires et l'accueil de population.

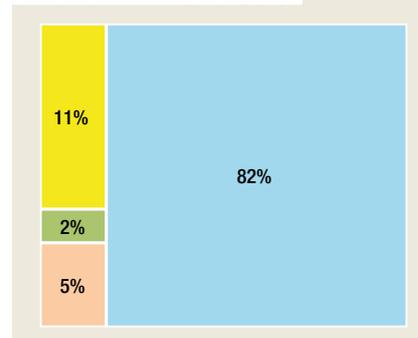
RÉPARTITION DES TRANSACTIONS



RÉPARTITION DES SURFACES



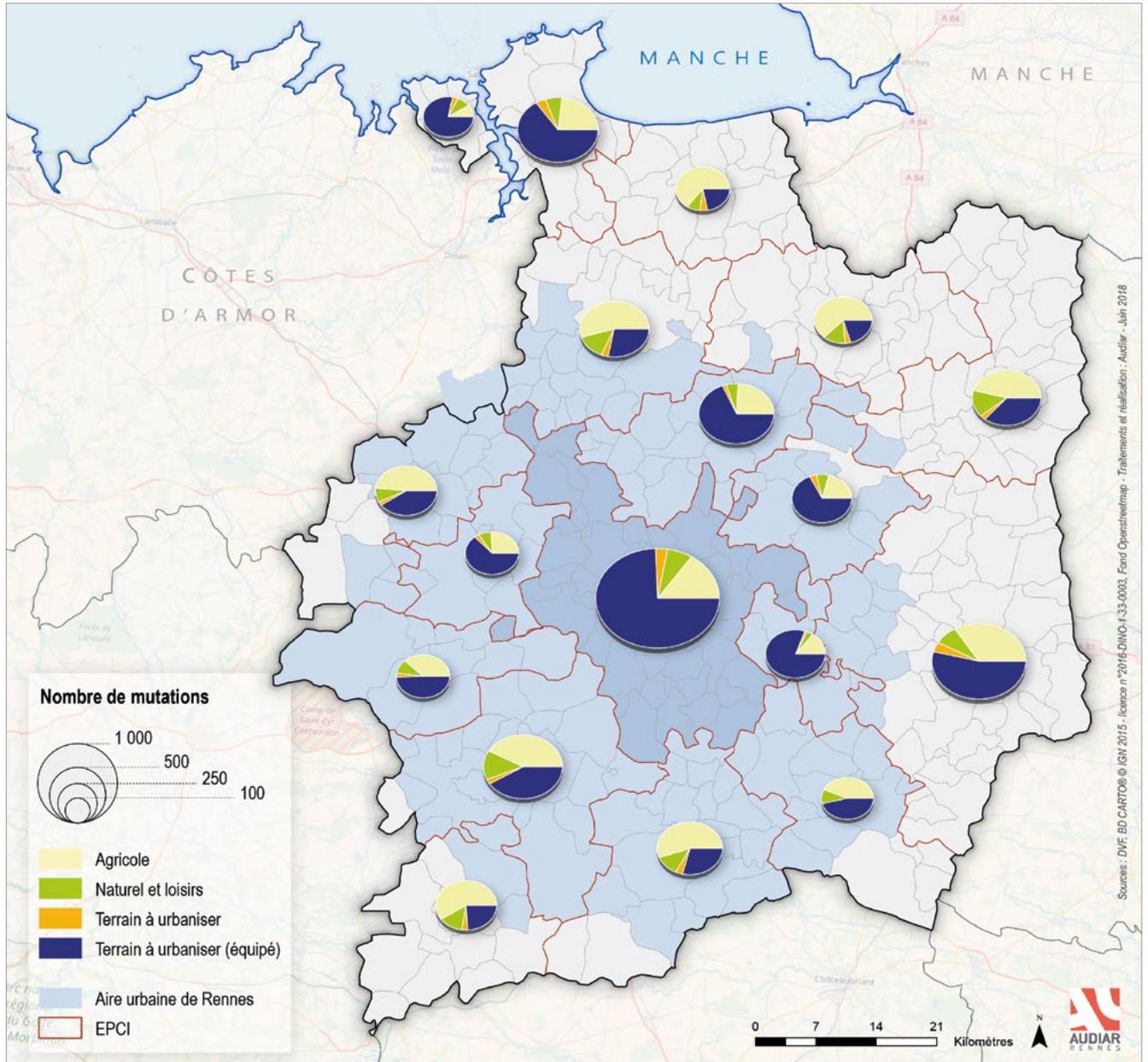
RÉPARTITION DES VALEURS



- Marché des terres agricoles
- Marché des espaces naturels de loisirs
- Marché des terrains à urbaniser
- Marché des terrains urbanisables



QUATRE MARCHÉS FONCIERS - Type de mutation foncière par epci - 2014-2016



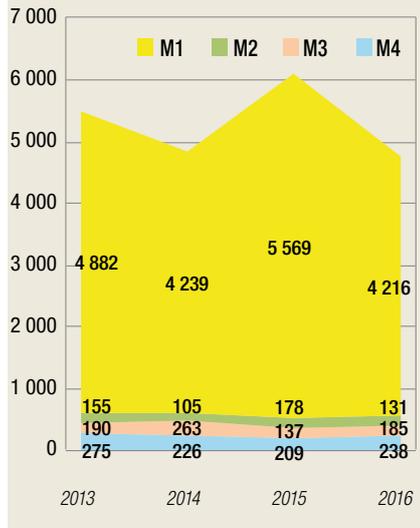
© E. Delannée, CDT Haute-Bretagne.

PLUS DE 5 200 HECTARES PAR AN, DONT 420 DESTINÉS À ÊTRE URBANISÉS

Les surfaces vendues sur le département en 2016 ont été inférieures à la moyenne sur la période avec près de 4 800 hectares. Ceci s'explique par l'importance des surfaces vendues sur le marché agricole en 2015, avec près de 5 570 hectares. Près de 90% des surfaces concernent la vente de terres agricoles qui conservent leur destination de production. Une petite partie seulement concerne le marché

des terrains de loisirs, qu'il s'agisse de l'achat de terrain en campagne ou de l'agrandissement de fonds de jardin. Si le marché des terres agricoles se répartit sur l'ensemble du département, ceux des terrains à urbaniser et des terrains constructibles ont tendance à se concentrer autour des villes et des axes routiers ou ferroviaires, dessinant l'urbanisation future du département. C'est de l'ordre de 0,7% de la surface du département qui a changé de main en 2016 (0,9% en 2015 porté par le volume des échanges agricoles). Entre 2014 et 2016, le volume financier des marchés fonciers avoisine les 643 millions d'euros, soit un repli de 8% au regard de la période anté-

RÉPARTITION DES SURFACES PAR MARCHÉ EN ILLE-ET-VILAINE

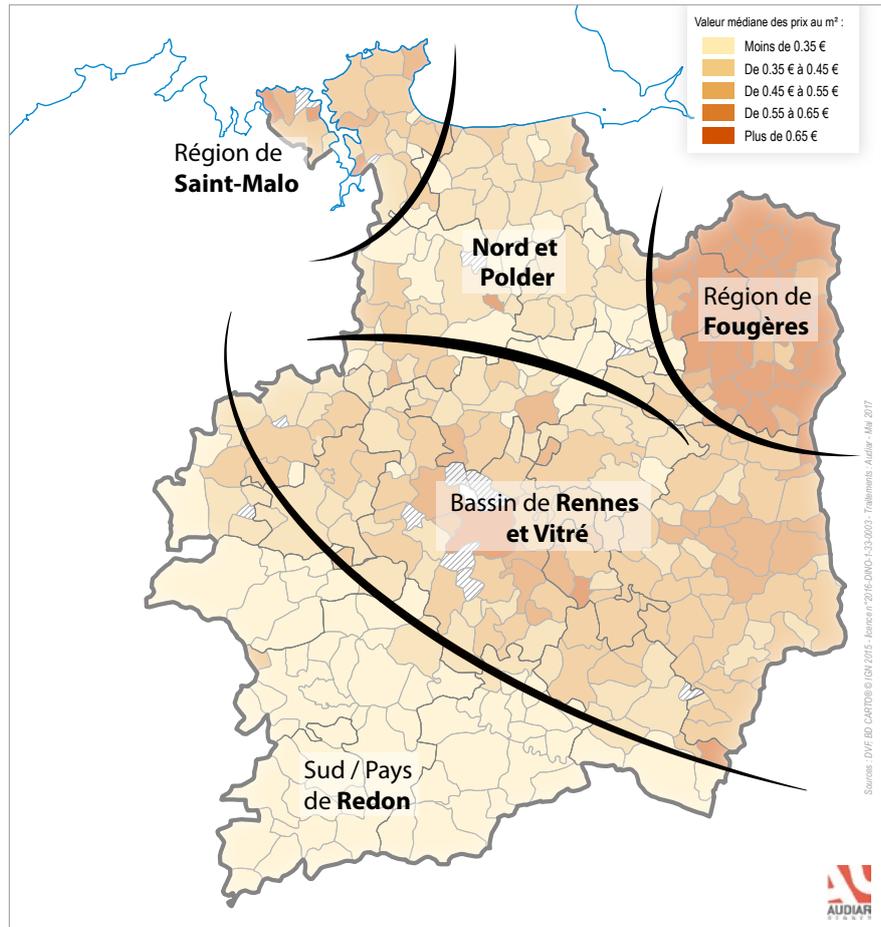


rière, porté par le pic de 2013. En 2016, 258 millions d'euros ont été échangés. Les terrains à construire dominent très largement en matière de flux financier, avec 82 % des valeurs échangées. Cette répartition de valeur est peu surprenante au regard des prix pratiqués selon les marchés (0,4 €/m² pour la terre agricole contre 120 €/m² pour les terrains constructibles) et même si en surface le foncier agricole domine très largement, les terrains urbanisables 300 fois plus chers génèrent les plus grandes valeurs.

UNE ANNÉE RECORD EN 2015 SUR LES SURFACES AGRICOLES ÉCHANGÉES

Les surfaces qui s'échangent sur le marché agricole sont à un niveau élevé, avec une moyenne de 4 500 hectares par an. Cette moyenne est tirée par 2015, année record où près de 5 570 hectares ont changé de main. Les prix sont en augmentation de 2,6% par rapport à la période précédente. Cependant le prix moyen et son évolution cachent des disparités fortes selon les secteurs de l'Ille-et-Vilaine. Dans les secteurs de Rennes ou de Vitré, un hectare se négocie autour de 5 000 euros. Ce prix grimpe à 6 800 euros autour de Fougères, mais n'est que de 2 400 euros vers Redon. Ces différences sont assez stables dans le temps.

MARCHÉ 1 - TERRES AGRICOLES ET NATURELLES PRODUCTIVES Secteurs de prix différenciés



PRIX MÉDIAN DES TERRES AGRICOLES (€/M²)



UN MARCHÉ DES TERRAINS DE LOISIRS QUI AVOISINE LES 140 HECTARES PAR AN

Le marché des terrains de loisirs est un marché très spécifique où les prix comme les surfaces peuvent être très variables. Il s'agit de terrains achetés par des particuliers pour l'agrément à la campagne ou de l'agrandissement de fonds de jardins. Les surfaces sont en diminution sur la période (-6%), au contraire de prix en augmentation (+7%). Ces terrains s'échangent autour de 3€/m², mais les prix sont très variables (la médiane allant de 1,6 pour des territoires ruraux à 5,9 €/m² à proximité de la côte). C'est de l'ordre de 4,4 millions d'euros qui sont échangés annuellement sur ce marché.

PRIX MÉDIAN DES TERRAINS DE LOISIRS (€/M²)

| | |
|--------------------------------|------|
| Ille-et-Vilaine | 2,99 |
| Brocéliande | 1,56 |
| Bretagne Romantique | 1,85 |
| Montfort | 2,32 |
| Rennes Métropole | 2,46 |
| Saint-Méen Montauban | 2,54 |
| Vitré Communauté | 2,72 |
| Couesnon Marches de Bretagne | 2,89 |
| Roche aux Fées | 2,90 |
| Vallons de Haute-Bretagne | 2,92 |
| Fougères | 3,00 |
| Bretagne Porte de Loire | 3,01 |
| Val d'Ille-Aubigné | 3,06 |
| Dol et la Baie du Mt-St-Michel | 3,08 |
| Liffré-Cormier | 3,12 |
| Côte d'Émeraude | 4,99 |
| Châteaugiron | 5,14 |
| Saint-Malo | 5,54 |
| Redon | 5,85 |



© D. Gouray, Rennes Métropole.



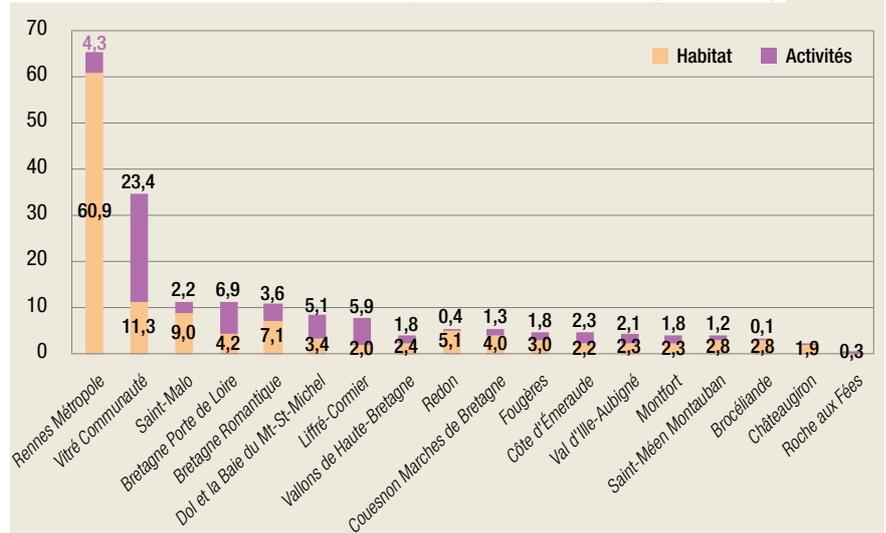
UN MARCHÉ DES TERRAINS À URBANISER CONCENTRÉ SUR RENNES, VITRÉ ET SAINT-MALO

Un peu moins de 200 hectares sont acquis en moyenne chaque année pour l'anticipation foncière. 70% de ces réserves foncières sont destinées à l'habitat. Une grande partie des réserves foncières, que ce soit pour l'habitat ou les activités, sont concentrées autour des villes de Rennes, Vitré et Saint-Malo (60%), dont un tiers des surfaces à urbaniser sur Rennes Métropole.

Les flux financiers sur ce marché totalisent un peu moins de 15 millions

d'euros par an. Le prix médian en Ille-et-Vilaine se situe à un peu moins de 7 €/m². Ces prix sont en augmentation (8% environ). Les prix peuvent s'envoler comme c'est le cas sur le littoral (à plus de 15 €/m²) ou être tenus comme sur Rennes Métropole (moins de 5 €/m²). Le prix payé pour ces terrains à urbaniser a un impact sur le prix de sortie des opérations futures.

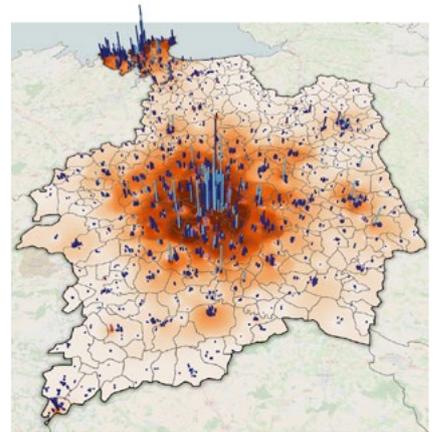
SURFACE DES TERRAINS À URBANISER / MOYENNE ANNUELLE (2014 - 2016)



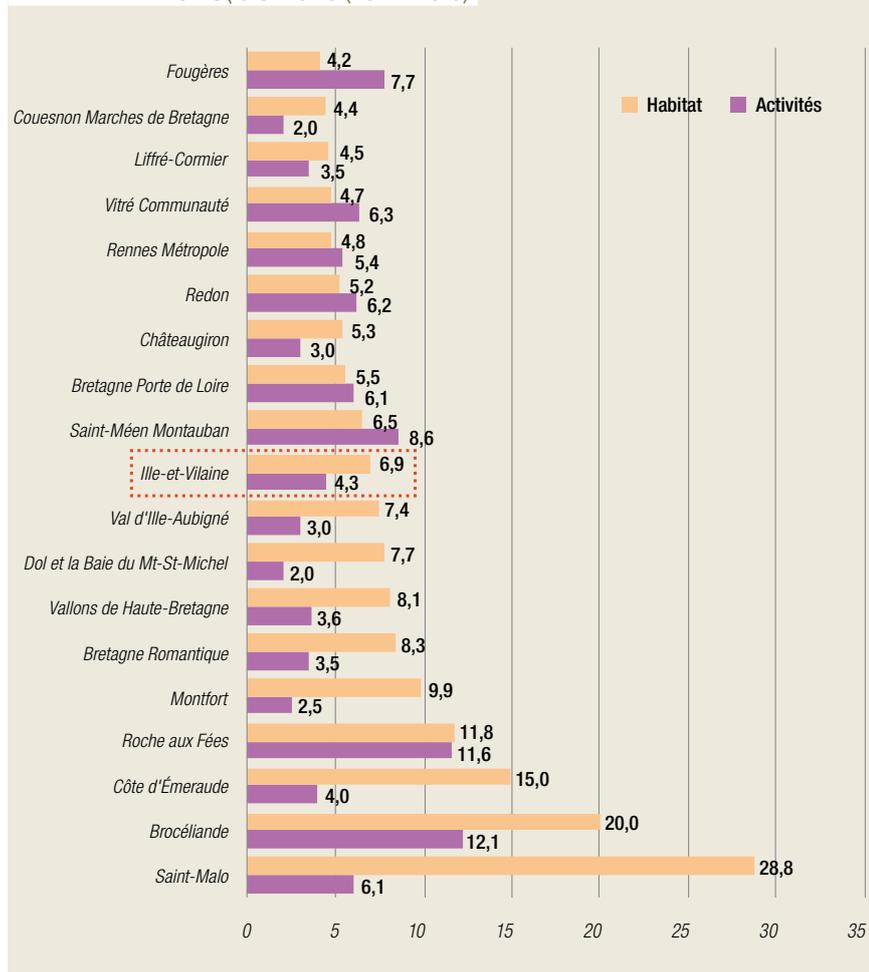


« 60 % des réserves foncières se font sur les territoires de Rennes, Vitré et Saint-Malo »

© J. Mignot, Rennes Métropole.



PRIX MÉDIAN DES ACQUISITIONS (2014 - 2016)



UNE POLARISATION FORTE DES TERRAINS À CONSTRUIRE AUTOUR DE RENNES, SAINT-MALO ET VITRÉ

Un peu plus de 220 hectares de terrains équipés et destinés à être construits ont été vendus par an sur l'Ille-et-Vilaine sur la période 2014-2016. Près de la moitié se trouve sur les territoires de Rennes, Saint-Malo et Vitré. 93 % des terrains vendus sur ce marché sont destinés à l'habitat, le reste étant consacré aux activités économiques. Les deux tiers des surfaces sont destinées à l'habitat. La part des terrains à bâtir individuels et celle des collectifs sont assez variables selon les territoires. Les premiers dominent largement dans les espaces ruraux et les petites communes, les seconds étant plus concentrés sur les grandes villes.



« Une taille médiane des terrains individuels qui diminue, 440 m² sur le département »

Par ailleurs, la taille médiane des terrains à bâtir individuels tend à diminuer, principalement autour des villes, et notamment autour de Rennes. Elle est de 440 m² à l'échelle de l'Ille-et-Vilaine, allant de plus de 860 m² dans le secteur de Dol à 350 m² sur la métropole rennaise.

Le prix médian d'un terrain à bâtir individuel est en légère baisse sur la période (-3%) et s'établit à 52 260 euros, mais de grande disparité existent à l'échelle départementale. Le prix médian est de moins de 30 000 euros dans le secteur de Redon, alors qu'il dépasse les 60 000 euros autour de Rennes ou de Saint-Malo. En matière de foncier économique les prix varient de 1 à 5 (de moins de 10 €/m² à plus de 50), cette variation s'explique tant par la localisation que par la nature des activités.

Au total, ce marché des terrains à construire génère près de 215 millions d'euros par an en Ille-et-Vilaine, en baisse par rapport à la période précédente, mais qui était portée par une année record en 2013. Les deux tiers de ces volumes financiers sont générés sur les territoires de Rennes Métropole (42%), Saint-Malo Agglomération (11%), Vitré (7%) et le Val d'Ille-Aubigné (7%).

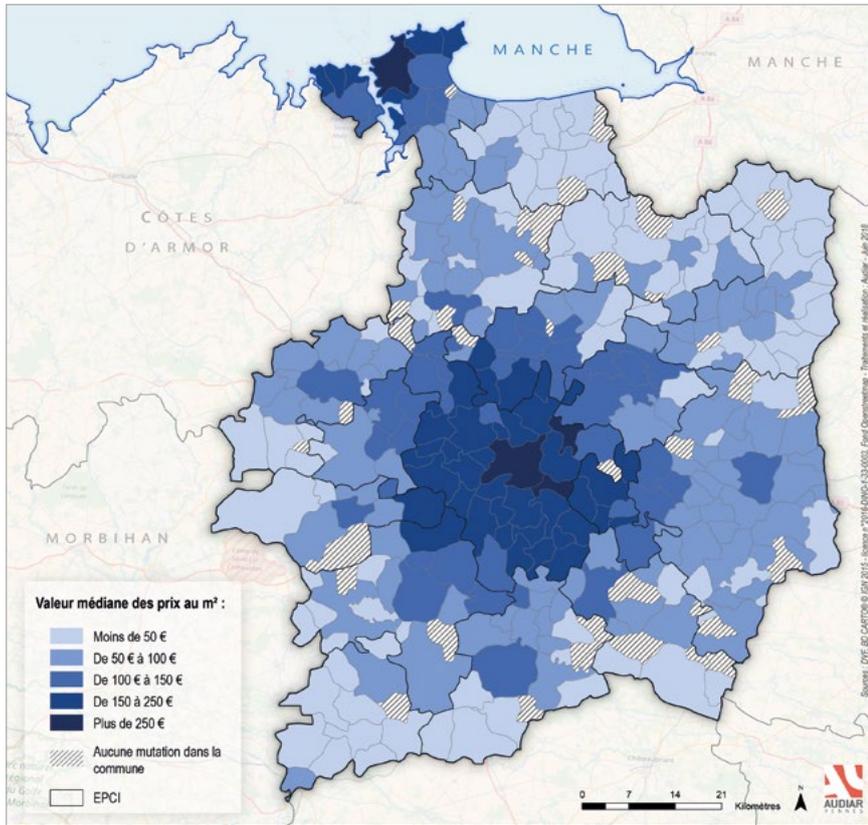
NOMBRE MOYEN DE TERRAIN À BÂTIR PAR AN (2014-2016)

| | |
|--------------------------------|-----|
| Rennes Métropole | 583 |
| Vitré Communauté | 242 |
| Saint-Malo | 214 |
| Val d'Ille-Aubigné | 195 |
| Châteaugiron | 148 |
| Vallons de Haute-Bretagne | 135 |
| Liffré-Cormier | 123 |
| Côte d'Émeraude | 101 |
| Montfort | 90 |
| Fougères | 89 |
| Saint-Méen Montauban | 80 |
| Brocéliande | 73 |
| Bretagne Romantique | 70 |
| Bretagne Porte de Loire | 65 |
| Roche aux Fées | 64 |
| Redon | 46 |
| Couesnon Marches de Bretagne | 34 |
| Dol et la Baie du Mt-St-Michel | 33 |

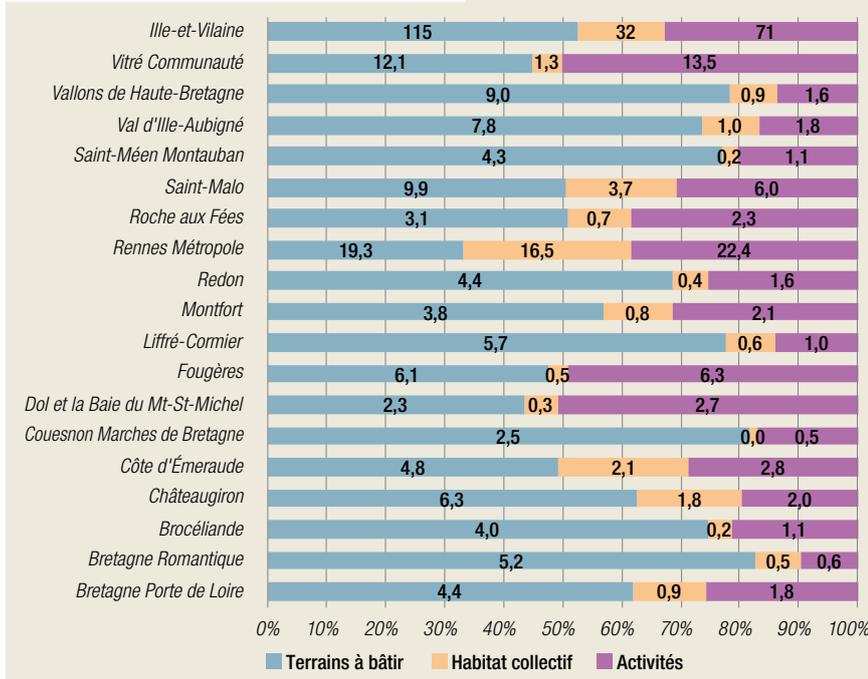
TAILLE MÉDIANE DES TERRAINS À BÂTIR INDIVIDUELS (M²)

| | |
|--------------------------------|-----|
| Dol et la Baie du Mt-St-Michel | 861 |
| Redon | 783 |
| Couesnon Marches de Bretagne | 636 |
| Bretagne Romantique | 586 |
| Bretagne Porte de Loire | 581 |
| Fougères | 579 |
| Vallons de Haute-Bretagne | 502 |
| Vitré Communauté | 500 |
| Saint-Méen Montauban | 488 |
| Roche aux Fées | 484 |
| Saint-Malo | 481 |
| Montfort | 441 |
| Ille-et-Vilaine | 440 |
| Liffré-Cormier | 436 |
| Côte d'Émeraude | 422 |
| Châteaugiron | 409 |
| Val d'Ille-Aubigné | 401 |
| Brocéliande | 400 |
| Rennes Métropole | 350 |

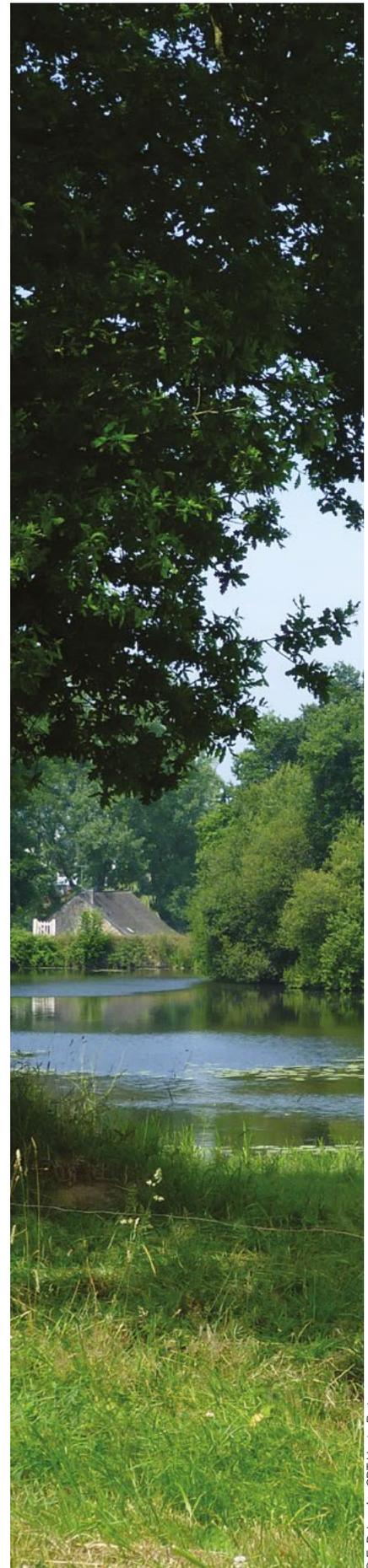
MARCHÉ 4 - TERRAINS À URBANISER (ÉQUIPÉS) - TAB
Valeur médiane des prix au m² par commune - 2014-2016



DESTINATION DES SURFACES À CONSTRUIRE



 Retrouvez l'ensemble des analyses, cartes et données de l'observatoire foncier dans le document : **Analyse des marchés fonciers 2016, Audiar, octobre 2018.**



© E. Delamée, CDT Haute-Bretagne.



© M. Rapillard.



© D. Gouray, Rennes Métropole.



© Rennes Métropole.



AGENCE D'URBANISME
ET DE DÉVELOPPEMENT INTERCOMMUNAL
DE L'AGGLOMÉRATION RENNAISE

3 rue Geneviève de Gaulle-Anthonioz - CS 40716 - 35207 RENNES Cedex 2
T : 02 99 01 86 40 - www.audiar.org - @Audiar_infos

Contacts
Emmanuel Bouriau
e.bouriau@audiar.org

Photos
non mentionnées
Audiar